

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente 2005-0171-TRA-BI

Gestión administrativa

Juan Francisco Villatoro Jiménez, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Nº de origen 154-2005)

VOTO 274-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas del veinticinco de noviembre de dos mil cinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Juan Francisco Villatoro Jiménez, quien es mayor, casado, empresario, vecino de Moravia, cédula de identidad número ocho-novecientos cincuenta y tres-ciento cinco, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas cincuenta y siete minutos del seis de julio de dos mil cinco.

RESULTANDO

- I.** En fecha veintiuno de junio de dos mil cinco, el señor Juan Francisco Villatoro Jiménez presenta diligencia administrativa, llamada por él “ocurso”, con el fin de que se cancele la hipoteca inscrita al tomo 542, asiento 7423, secuencia 01-0001-001, por considerar que no se debió inscribir dicha hipoteca pues los intereses pactados van en contra de las disposiciones del Código de Comercio, lo que hace a la escritura absolutamente nula, por lo que solicita la cancelación del asiento de inscripción del documento citado.
- II.** Por resolución final dictada a las diez horas cincuenta y siete minutos del seis de julio de dos mil cinco por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se dispuso: ***“POR TANTO // En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, SE RESUELVE: Rechazar ad portas la gestión del señor JUAN FRANCISCO VILLATORO JIMÉNEZ, dado que la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, concretamente en la inscripción del documento tomo quinientos cuarenta y dos, asiento siete mil***

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

cuatrocientos veintitrés (542-7423), en relación con la finca del Partido de Limón setenta y nueve mil quinientos treinta (79530).” (negritas, subrayados y mayúsculas del original).

- III.** Inconforme con dicha resolución, el señor Villatoro Jiménez plantea en su contra recurso de revocatoria con apelación en subsidio, por considerar que si la nulidad es absoluta no se podía ordenar la inscripción, de acuerdo a los artículos 158, 165, 166, 169 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública, por cuanto la hipoteca que se inscribió violó los artículos 497 y 498 del Código de Comercio y con ella se comete el delito de usura, lo cual debió ser denunciado por los funcionarios públicos que de ello tuvieron conocimiento. Dichos argumentos son mantenidos por el apelante en escritos presentados ante este Tribunal, en fechas veintinueve de julio y veintiocho de setiembre, ambos de dos mil cinco.
- IV.** Por resolución de las nueve horas cincuenta minutos del veintisiete de julio de dos mil cinco, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles admite la apelación planteada y emplaza a las partes para ante este Tribunal.
- V.** A la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o que pudieren provocar la invalidez o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, y previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO

PRIMERO: HECHOS PROBADOS: Por ajustarse a la documentación probatoria adjunta al expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados que conforman el considerando primero de la resolución apelada.

SEGUNDO: HECHOS NO PROBADOS: No existen hechos no probados de importancia para la resolución del presente asunto.

TERCERO: SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO: 1.- El argumento del apelante consiste en que, si la hipoteca que se inscribió viola lo dispuesto en los artículos 497 y 498

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

del Código de Comercio, dicho acto es absolutamente nulo, por lo que de acuerdo a los numerales 158, 165, 166, 169 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública, no se puede ordenar su ejecución, y si se inscribió por error del Registro lo que corresponde es la cancelación de dicha inscripción; además, que los funcionarios que conocieron dicho documento debieron haber denunciado el delito de usura que en él se comete. **2.-** Analizado lo anterior, no comparte este Tribunal las apreciaciones que realiza el apelante en su escrito de apelación, pues, sus alegaciones en cuanto a los artículos del Código de Comercio que aduce como violados, se tiene que éstos regulan el tipo de interés que puede tener un contrato de préstamo mercantil, véase que ya en el artículo 496 de dicho Código, se indica que los intereses serán los que convengan las partes, y, a falta de dicho convenio, se aplicaran los llamados “intereses legales”. Según el testimonio de escritura visible de folios 3 a 7, el deudor convino en los intereses a pagar, por lo que no es de aplicación el sistema de intereses legales descrito en los artículos 497 y 498 del Código de Comercio, ya que, como se indicó, dicho sistema regirá si no existe un acuerdo expreso sobre los intereses a pagar, pero, en la escritura mediante la cual el otorgante constituye la hipoteca, indicó los intereses que se comprometía a pagar. **3.-** Además, el inciso 2º del artículo 465 del Código Civil expresamente dispone que el asiento de registro concerniente a una hipoteca deberá indicar “*El monto del crédito y sus plazos y condiciones; si el crédito causa intereses, la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr.*” (subrayado nuestro). La norma transcrita no impone al funcionario registral el deber de ejercer algún juicio de valor o cuestionar válidamente los intereses pactados, por lo que según sus atribuciones de ley, tan solo deberá hacer constar en el asiento de registro lo que se haya otorgado en la escritura de hipoteca. La función del registrador es la de corroborar que el testimonio de la escritura que se le presenta para inscribir cumpla con los requisitos legales para su inscripción, todo dentro del marco de calificación registral como bien señala la resolución recurrida, según lo estipulado en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883, y 34 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo 26771-J, criterio que este Tribunal comparte. **4.-** El apelante debe tomar en cuenta que la calificación registral es un acto formal, y que el Registrador encargado de esa calificación se atiene a la información que resulte del título a inscribir y el resto de la información que consta en el Registro (artículos 27 y 34 indicados en el punto 3 anterior),

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

de ahí que dicha inscripción, en forma alguna, convalida un acto que sea inválido por una causa ajena a la actividad registral. Pero, la invalidez de cualquier documento, no habrá de debatirse en la sede registral, para declarar la invalidez de un documento, y así poder lograr la consecuente cancelación del asiento registral que dicho documento generó, se deberá de cumplir con lo mandado por el artículo 474 del Código Civil, que es parte de su Título VII llamado “Del Registro Público” y dentro de éste del Capítulo VI intitulado “De la cancelación de inscripciones”: “No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.”. Sea, que a falta de la aquiescencia de las partes involucradas, dicho asiento de registro solo podrá ser cancelado en virtud de la orden de un Juez de la República a través de una sentencia válida y firme. Dicha legislación le veda al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles la posibilidad de cancelar en la propia sede registral-administrativa un asiento de inscripción, máxime en un caso como el actual, en donde la invalidez alegada no proviene, como ya se indicó, de un error cometido en el Registro. Y es por esto que, de todos modos, no se puede atender la petitoria del apelante, en el sentido de que se anule el registro de la hipoteca que se alude nula, pues, en todo caso, en esta vía registral solamente podría aspirar el apelante a que se inmovilice el asiento de registro de la hipoteca, pero ni eso se puede hacer en esta sede pues no hay error cometido en la actuación del Registro. **5.-** Al mismo tiempo, no se puede atender el reclamo del apelante por la supuesta falta de aplicación de los artículos 158, 165, 166 y 169 de la Ley General de la Administración Pública, ya que dichos artículos regulan la nulidad de los actos administrativos, sea los actos emanados por un ente de la administración pública, y el apelante lo que plantea es que dichos artículos debieron ser aplicados por el registrador al testimonio de escritura de hipoteca a él presentado para su inscripción, cuando dicho acto no emana de un ente de la administración pública, sino que emana de un notario quien es autorizante de lo dispuesto por el otorgante, señor Villatoro Jiménez. Las posibles nulidades de un acto notarial están regidas tanto por el Código Notarial, principalmente, como por las distintas leyes civiles y comerciales que le sean atinentes, pero, como ya se indicó, no es dable que dicha nulidad sea declarada por la sede registral, lo cual le está vedado, y más bien deberá ser la sede judicial que corresponda la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

que conozca y falle sobre la posible nulidad de un acto notarial, y las respectivas consecuencias registrales que dicha nulidad pueda acarrear. Y además, tal y como hay se explicó en el punto 4 anterior, existe norma especial sobre la forma de declarar la nulidad y cancelación de un asiento de registro, por lo que no sería aplicable el sistema de nulidades que para los demás actos administrativos plantea la Ley General de la Administración Pública. **6.-** Y si bien es cierto que los funcionarios públicos tienen el deber de denunciar los delitos que conozcan en el ejercicio de sus funciones, artículo 281 inciso a) del Código Procesal Penal, esta obligación existe cuando es claro para el funcionario que el delito se comete, porque las circunstancias objetivas que el tipo penal plantea no deja lugar a dudas, sin embargo, vemos que el tipo penal de usura, previsto en el artículo 236 del Código Penal, contempla circunstancias subjetivas tales como “necesidad, ligereza o la inexperiencia de una persona”, circunstancias que no son de inmediata apreciación para el funcionario público, máxime en un caso como el presente, donde el testimonio de escritura que se presentó para inscripción cumple con todo el marco de legalidad requerido para su correcta inscripción en el Registro de Hipotecas. **7.-** Siendo claro para este Tribunal que el documento del tomo 542 asiento 7423 del Diario que se presentó para su inscripción cumplió con todos los requisitos legales, y que no se cometió ningún error registral durante dicho proceso que amerite una inmovilización de dicho asiento, y siendo imposible acceder a la petitoria original del apelante de cancelar el asiento de registro en esta vía registral-administrativa, por ser un acto reservado a la sede judicial, es que debe de rechazarse el recurso de apelación aquí conocido, debiendo mantenerse lo resuelto por el **a quo**.

CUARTO: AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA: Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual No. 8039; 126 inciso c) y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública No. 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo, se da por agotada la vía administrativa.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

POR TANTO

Con fundamento en lo considerado y citas legales expuestas, se rechaza el recurso de apelación planteado por el señor Juan Francisco Villatoro Jiménez contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas cincuenta y siete minutos del seis de julio de dos mil cinco, la cual en este acto se confirma. Se tiene por agotada la vía administrativa. Firme la presente resolución, envíese el expediente al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles para lo de su cargo. NOTIFIQUESE.

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Luis Jiménez Sancho

Lic. William Montero Estrada